

SEKRETARIAT ZZK

23-01-2019

EPUPP

1127

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia**

Pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław

PINB.WIK.5142.193.2018.EB

Nr kanc. 17402/2018

Przemysław Sar
2018.10.19 12:50:57

Signer:

CN=Przemysław Samocki
C=PL
O=Powiatowy Inspektorat N
2.5.4.8=dolnośląskie

Public key:
RSA/2048 bits

Wrocław, 18 października 2018 roku

Decyzja nr 2078 /2018

Na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane / t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm./, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego / t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1257/,

nakazuję

Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Płońskiego 10-12 we Wrocławiu:

- przeprowadzenie okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku przy ul. Płońskiego 10-12 we Wrocławiu, o której mowa w art.62. ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane,
- sporządzenie ekspertyzy technicznej obejmującej stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Płońskiego 10-12 we Wrocławiu (w szczególności elementów konstrukcyjnych budynku: fundamentów, ścian, stropów); określającej przyczynę powstania nieprawidłowości, spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa użytkowania w/w obiektu i wskazującej sposób usunięcia powstałych nieprawidłowości (ze wskazaniem konkretnych robót budowlanych do wykonania i rozwiązań, metod ich wykonywania, materiałów budowlanych, itp.).

Z przeprowadzonej kontroli należy sporządzić stosowny protokół. W/w protokół oraz ekspertyza techniczna winny być sporządzone przez osoby posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe oraz uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, bez ograniczeń, mogące sprawować samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. Do w/w opracowań należy załączyć dokumenty, potwierdzające posiadanie uprawnień oraz zaświadczenia, o przynależności osób sporządzających w/w opracowanie do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Powyższy protokół należy przedłożyć wraz z ekspertyzą techniczną do tut. organu nadzoru budowlanego, niezwłocznie po ich opracowaniu.

Uzasadnienie

Dnia 11 września 2018 roku do tut. inspektoratu wpłynęła skarga dotycząca pojawienia się pęknięć ścian w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ul. Płońskiego 10-12 we Wrocławiu. Do powyższego pisma załączono dokumentację fotograficzną potwierdzającą występowanie znacznych pęknięć ścian wewnętrznych i zewnętrznych w budynku.

Prowadzący sprawę: sygn. EB pok. 331, tel. 71 777 94 82, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.
Biuro Obsługi Klienta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78.
przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-15:00, środa: 8:00 – 17:00.
Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl

W związku z powyższym, dnia 11 września 2018 roku pracownicy tut. organu przeprowadzili kontrolę w w/w sprawie. W toku czynności kontrolnych ustalono, że na terenie nieruchomości przy ul. Płońskiego 10-12 we Wrocławiu istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie wolnostojącej. Budynek jest 2-kondygnacyjny, w części podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym. Podpiwniczenie zlokalizowane jest od strony zachodniej budynku. Ściany budynku murowane są z cegły, strop nad piwnicą jest odcinkowy na belkach stalowych, pozostałe stropy są drewniane. Konstrukcja dachu budynku jest drewniana z widocznymi wzmocnieniami krokwi. W narożu budynku od strony północno-zachodniej (od strony frontowej oraz od strony parku) widoczne są znaczne pęknięcia ścian, które przebiegają pionowo pod dwoma otworami okiennymi lokalu nr 2a, zlokalizowanymi na parterze budynku od strony frontowej, ukośnie nad otworem okiennym zlokalizowanym bliżej naroża budynku i pionowo w narożu ściany frontowej (na wysokości parapetu okna na parterze) przechodząc na ścianę szczytową. Ponadto widoczne jest także pionowe, rozwarte pęknięcie przebiegające od pasa podrynnowego do gzymsu międzykondygnacyjnego nad gankiem wejściowym oraz pęknięcie ściany w narożu otworu drzwiowego wejściowego do budynku. Od strony zaplecza widoczne są spękania nadproży i gzymsów. Na części elewacji widoczne są uzupełnienia tynków i powłok malarskich. W poziomie terenu, przy części podpiwniczonej budynku widoczna jest izolacja pionowa ścian fundamentowych oraz opaska żwirowa. W narożu budynku od strony północno-zachodniej zlokalizowana jest studzienka chłonna. W poziomie piwnic na ścianach występują zmurszenia tynków i cegieł oraz spękania i odparzenia tynków na stropie. Na poziomie poddasza nieużytkowego widoczne są znaczne ubytki desek podłogowych oraz wypełnienia między belkami stropowymi. Z przeprowadzonej kontroli sporządzono protokół oraz dokumentację fotograficzną.

Obecny podczas kontroli przedstawiciel zarządcy budynku okazał protokół nr 151/2017 z dnia 12.06.2017r. z okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej przedmiotowego budynku (o której mowa w art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego), którego kopię załączono do akt sprawy. Z powyższego protokołu wynika, że w 2017 roku stwierdzono:

- nieszczelność izolacji (stan zły),
- nieszczelność opaski (stan średni),
- pęknięcia ścian zewnętrznych i wewnętrznych (stan średni),
- miejscowe ubytki, pęknięcia i zawilgocenia tynków zewnętrznych na elewacjach (stan zły),
- pęknięcia gzymsów (stan średni),
- zawilgocenia powłok malarskich i tynków na klatce schodowej i w piwnicy oraz zabrudzenia powłok malarskich i uszkodzenia tynków na strychu (stan zły),
- zawilgocenia posadzki betonowej w piwnicy (stan średni),
- ubytki desek podłogowych na strychu (stan zły),
- zniszczenia stolarki drzwiowej na klatce schodowej, do piwnic i na strychu (stan średni) oraz stolarki okiennej (stan zły).

Na podstawie poczynionych ustaleń Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie zagrożenia wynikającego z nieprawidłowego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Płońskiego 10-12 we Wrocławiu, o czym zawiadomiono strony pismem z dnia 12 września 2018 roku. Dodatkowo poinformowano strony postępowania, że na podstawie art. 77 § 4 Kpa, do materiału dowodowego włączono protokół z kontroli nr 1130/2018 sporządzony w dniu 11 września 2018 roku oraz w/w protokół z okresowej kontroli przedłożony podczas kontroli przez przedstawiciela zarządcy budynku.

Ponadto, odrębnym pismem z dnia 12 września 2018 roku wezwano zarządcę budynku - Zarząd Zasobu Komunalnego do przedłożenia w tut. organie m.in. aktualnego protokołu z

okresowej kontroli stanu technicznego obiektu, o której mowa w art.62 ust.1 pkt 1 lit.a Prawa budowlanego. Zarządca budynku nie przedłożył w tut. inspektoracie w/w protokołu.

Dnia 25 września 2018 roku do tut. organu ponownie wpłynęła informacja o pojawieniu się pęknięć ścian przedmiotowego budynku. W związku z powyższym, w celu ustalenia aktualnego stanu faktycznego, w szczególności ustalenia czy doszło do powstania nowych spękań lub pogłębienia istniejących, a także ustalenia czy stwierdzone nieprawidłowości są poddane obserwacji przez zarządcę obiektu, pracownicy tut. inspektoratu przeprowadzili dodatkową kontrolę w dniu 15 października 2018 roku. W toku kontroli nie stwierdzono powstania nowych spękań na ścianach zewnętrznych budynku, natomiast brak było możliwości oceny istniejących spękań z uwagi na brak plomb w miejscach ich występowania, które winien założyć zarządca obiektu w celu obserwacji stanu technicznego obiektu. W trakcie kontroli pracownicy tut. organu dokonali pomiaru rozwarcia pęknięć, które wynoszą max. 2 cm na ścianach zewnętrznych, co udokumentowano poprzez wykonanie fotografii pomiarów. Podczas w/w kontroli umożliwiono pracownikom tut. organu wejście do lokalu mieszkalnego nr 3, zlokalizowanego na I piętrze budynku, od strony występujących nieprawidłowości. W w/w lokalu widoczne są pęknięcia poziome ściany zewnętrznej szczytowej przy stropie oraz pionowe na łączeniu ze ścianami poprzecznymi. Ponadto występują pęknięcia ściany szczytowej w narożach okien. Na ścianie poprzecznej do szczytowej, pomiędzy pokojami występuje pęknięcie ukośne na wskroś (widoczny jest prześwit między pokojami), przebiegające od ściany szczytowej pod stropem w dół. Widoczne są również pęknięcia pionowe w narożu ściany między pokojem a łazienką, od strony kuchni, w tym pionowe pęknięcia ściany między lokalem a klatką schodową (zlokalizowane przy kotle gazowym) oraz włosowate zarysowania na pozostałych ścianach poprzecznych do szczytowej. Na stropie nad lokalem w pokojach występują zarysowania na łączeniu płyt g-k (w jednym pokoju) oraz zarysowania przebiegające równolegle do narożnika budynku od strony północno-zachodniej. Z przeprowadzonej kontroli sporządzono protokół i dokumentację fotograficzną.

Należy wyjaśnić, że ustawa Prawo budowlane, w rozdziale 6 zatytułowanym „utrzymanie obiektów budowlanych” zawiera przepisy mające na celu zapewnienie właściwego użytkowania oraz utrzymania obiektów budowlanych w należyтым stanie technicznym. Przez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nieposiadający jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, a także powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu obiektu lub jego części albo naruszenie innych wymagań wymienionych w art.5 ust.1 pkt 1-7 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art.61 w/w ustawy właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z powyższymi zasadami, czyli utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji, użytkowania.

Z przepisu art.62 ust.3 w/w ustawy wynika, że właściwy organ – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust.1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Jak wynika z przedstawionego przez zarządcę budynku protokołu nr 151/2017 z dnia 12.06.2017r. z okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku przy ul. Płońskiego 10-12 we Wrocławiu, przedmiotowy obiekt już w tamtym okresie posiadał nieprawidłowości związane m.in. z nieszczelnością izolacji oraz występowaniem pęknięć ścian zewnętrznych i wewnętrznych w

budynku. Jak wynika z dokumentacji fotograficznej załączonej do tego protokołu opisane w nim spękania przebiegały w miejscach obecnych pęknięć (m.in. w narożu budynku od strony północno-zachodniej), natomiast były znacznie mniej widoczne. Powyższe wskazuje na fakt pogłębienia się pęknięć w okresie ok. roku czasu. W przedstawionym przez zarządcę protokole brak jest jednak oceny w/w nieprawidłowości, określenia przyczyny ich powstania, a także brak jest wskazanego sposobu usunięcia powyższych wad występujących w budynku, w tym nawet informacji o konieczności obserwacji tych nieprawidłowości. Jak wynika z przeprowadzonych przez tut. organ kontroli powyższe zaniedbanie doprowadziło do pogłębienia się nieprawidłowości – według tut. organu związanych z osiadaniem budynku od strony zachodniej - które obecnie stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Dalsze niekontrolowane osiadanie budynku może bowiem doprowadzić do zawalenia się w/w części budynku.

Z przepisu art.62 ust.3 ustawy – Prawo budowlane wynika, że właściwy organ – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust.1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

W związku z powyższym, stwierdzając występowanie zagrożenia i uznając potrzebę pozyskania materiału dowodowego w sprawie, na podstawie którego, będzie można ustalić przyczynę występowania nieprawidłowości oraz sposób ich wyeliminowania (zakres i sposób koniecznych do wykonania robót budowlanych), a następnie nakazać usunięcie nieprawidłowości, w celu doprowadzenia przedmiotowego budynku do prawidłowego stanu technicznego – uznano za zasadne nałożenie na właściciela w/w budynku – Gminę Wrocław obowiązku przeprowadzenia jego kontroli oraz dostarczenia do organu nadzoru budowlanego stosownej ekspertyzy technicznej (w oparciu o art.62 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane).

Zasadność przeprowadzenia kontroli w/w budynku, w trybie art.62 ust.1 pkt 2 w/w ustawy wynika w szczególności ze zmiany stanu faktycznego. Należy przy tym zauważyć, iż zgodnie z § 4 ust.4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych wynika, że protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać m.in. zakres niezbędnych robót remontowych i kolejność ich wykonywania oraz zakres nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych – czego brak jest w przedstawionym w tut. organie protokole nr 151/2017 z dnia 12.06.2017r. (sporządzonym na podstawie art.62 ust.1 pkt 2 w/w ustawy).

Jednocześnie należy zaznaczyć, że obowiązek wskazany w sentencji niniejszej decyzji, tut. organ nałożył na Gminę Wrocław jako właściciela budynku, ponieważ w myśl przepisu art.61 w/w ustawy, to właściciel lub zarządca zobowiązany jest utrzymywać i użytkować obiekt w należyтым stanie technicznym. Zaznaczyć należy, że właściciel obiektu ma obowiązek prawny usuwania nieprawidłowości w stanie technicznym budynku nie czekając na działania przymuszające ze strony odpowiednich organów państwowych. Decyzja oparta na przepisie art.66 ustawy Prawo budowlane (będąca konsekwencją niniejszej decyzji opartej na art.62 ust.3 w/w ustawy) stanowi jedynie podstawę do wyegzekwowania ciążącego na adresacie decyzji obowiązku, który już istniał.

W tak ukształtowanym stanie faktycznym i prawnym zasadnym stało się wydanie niniejszej decyzji w oparciu o art.62 ust.3 ustawy Prawo budowlane. Wskazany przepis nie przewiduje określenia terminu wykonania nakazu. Oznacza to, że obowiązek (nakaz) winien być wykonany niezwłocznie po tym jak decyzja, którą został nałożony stanie się ostateczna, tzn. w czasie niezbędnym do jego wykonania. Wskazać jednak należy, iż w przypadku braku przedłożenia wymaganych niniejszą decyzją dokumentów w terminie 2 miesiący licząc od

dnia uzyskania ostateczności przez niniejszą decyzję – tut. organ podejmie egzekucję obowiązku.

Z uwagi na uszkodzenia obiektu, stwarzające zagrożenie życia lub zdrowia ludzi – odstąpiono od zasady określonej w art.10 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (zapewnienia czynnego udziału stron w postępowaniu administracyjnym) - co udokumentowano stosowną adnotacją urzędową w aktach sprawy.

Mając na względzie powyższe rozstrzygam jak na wstępie.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia – w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec tut. organu. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia

Przemysław Samocki
mgr inż. Przemysław Samocki

Otrzymują:

1. Gmina Wrocław – Departament Nieruchomości i Eksploatacji
2. Zarząd Zasobu Komunalnego
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB a/a